

AZ UNICREDIT JELZÁLOGBANK ZRT.

FÉLÉVES JELENTÉSE

2021

UniCredit Jelzálogbank Zrt.

H-1054 Budapest,
Szabadság tér 5-6.
H-1242 Budapest, Pf. 386
Telefonszám: +36-1/301-5500
Telefax: +36-1/301-5530
Email: jelzalogbank@unicreditgroup.hu
www.jelzalogbank.hu

Adószám: 12399596-4-44
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01 10 043900

TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Bevezetés | 3 |
| 2. | Féléves beszámoló | 4 |
| 2.1. | A mérleg kivonata | 4 |
| 2.2. | Az eredménykimutatás kivonata | 5 |
| 2.3. | A saját tőke változásainak kimutatása | 6 |
| 2.4. | Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás | 7 |
| 3. | Vezetőségi jelentés | 8 |
| 3.1. | A Jelzálogbank bemutatása | 8 |
| 3.2. | Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai | 8 |
| 3.3. | A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása | 9 |
| 3.3.1. | Refinanszírozás | 9 |
| 3.3.2. | Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás | 10 |
| 3.3.3. | Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés | 11 |
| 3.4. | A Jelzálogbank főbb kockázatai | 12 |
| 3.4.1. | A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok | 12 |
| 3.4.2. | Hitelezési kockázat | 14 |
| 3.4.3. | Működési kockázat | 14 |
| 3.4.4. | Kamatkockázat | 15 |
| 3.4.5. | Árfolyamkockázat | 15 |
| 3.4.6. | Likviditási kockázat | 15 |
| 3.4.7. | Szabályozási kockázat | 15 |
| 3.5. | A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői | 17 |
| 4. | Fedezeti jelentés | 18 |
| 5. | Nyilatkozatok | 19 |

1. Bevezetés

Az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen féléves jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 54. §-ában, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletében foglaltak alapján a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség teljesítése céljából készült.

A 2021. június 30-án a Jelzálogbank gazdálkodását bemutató nem auditált főbb mérleg- és eredmény sorok a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Szabványok (International Financial Reporting Standards, **IFRS**) szerint készültek.

2. Féléves beszámoló

2.1. A mérleg kivonata

| | Adatok millió Ft-ban | | IFRS szerint |
|--|----------------------|------------------|---------------|
| | 2020. december 31. | 2021. június 30. | Változás % |
| Készpénz és nem lekötött nostro | 0 | 0 | - |
| Jegybanki letételvonások | 0 | 0 | - |
| Kereskedési célú értékpapírok | 0 | 0 | - |
| Kereskedési célú származékos pénzügyi instrumentumok | 0 | 0 | - |
| Fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumok | 1 107 | 694 | -37,3 |
| Banki kihelyezések | 252 786 | 270 495 | 7,0 |
| Ügyfél kihelyezések | 5 132 | 4 607 | -10,2 |
| Befektetési célú értékpapírok | 45 938 | 36 359 | -20,9 |
| Tőkebefektetések | 0 | 0 | - |
| Befektetési célú ingatlanok | 0 | 0 | - |
| Tárgyi eszközök | 0 | 0 | - |
| Immateriális javak | 6 | 6 | 0,0 |
| Halasztott adó eszközök | 0 | 0 | - |
| Egyéb eszközök | 300 | 345 | 15,0 |
| Eszközök összesen | 305 269 | 312 506 | 2,4 |
| Pénzintézeti források | 63 524 | 71 117 | 12,0 |
| Ügyfélforrások | 162 | 170 | 4,9 |
| Alárendelt kölcsöntőke | 0 | 0 | - |
| Kibocsátott kötvények | 218 096 | 212 668 | -2,5 |
| Kereskedési célú származékos pénzügyi instrumentumok | 0 | 0 | - |
| Kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | - |
| Fedezeti célú származékos pénzügyi instrumentumok | 87 | 3 861 | N/A |
| Halasztott adó kötelezettség | 37 | 24 | -35,1 |
| Egyéb kötelezettségek | 2 647 | 2 712 | 2,5 |
| Egyéb céltartalék | 2 | 3 | 50,0 |
| Kötelezettségek összesen | 284 555 | 290 555 | 2,1 |
| Jegyzett tőke | 3 000 | 3 000 | 0,0 |
| Tőketartalék | 783 | 783 | 0,0 |
| Eredménytartalék | 13 954 | 15 308 | 9,7 |
| Jogi tartalékok | 1 243 | 1 243 | 0,0 |
| Egyéb tartalékok | 0 | 0 | - |
| Értékelési tartalékok | 380 | 253 | -33,4 |
| Adózott eredmény | 1 354 | 1 364 | 0,7 |
| Saját tőke összesen | 20 714 | 21 951 | 6,0 |
| Kötelezettségek és saját tőke összesen | 305 269 | 312 506 | 2,4 |

2.2. Az eredménykimutatás kivonata

| | <i>Adatok millió Ft-ban</i> | | <i>Változás</i> |
|--|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
| | <i>2020. június 30.</i> | <i>2021. június 30.</i> | <i>%</i> |
| | | | |
| Kamat és kamatjellegű bevételek | 3 862 | 4 410 | 14,2 |
| Kamatráfordítások és kamat jellegű kiad | -2 264 | -2 820 | 24,6 |
| Nettó kamatbevétel | 1 598 | 1 590 | -0,5 |
| Jutalékbevételek | 2 | 0 | -100,0 |
| Jutalékráfordítások | -196 | -203 | 3,6 |
| Nettó jutalékbevétel | -194 | -203 | 4,6 |
| Kereskedési célú pénzügyi eszközök nett | -107 | 144 | N/A |
| Nem kereskedési célú pénzügyi eszközökt | -201 | 5 | -102,5 |
| Devizaeredmény | 9 | -10 | N/A |
| Működési eredmény | 1 105 | 1 526 | 38,1 |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre l | -190 | 298 | N/A |
| Nettó pénzügyi működési eredmény | 915 | 1 824 | 99,3 |
| | | | - |
| Bérek és személyi jellegű kifizetések | -22 | -18 | -18,2 |
| Általános működési költségek | -272 | -305 | 12,1 |
| Egyéb céltartalék | 0 | 0 | - |
| Működési költségek | -294 | -323 | 9,9 |
| Egyéb (ráfordítás)/bevétel | 26 | -2 | -107,7 |
| Egyéb eredmény | 26 | -2 | -107,7 |
| Adózás előtti eredmény | 647 | 1 499 | 131,7 |
| Adókötelezettség | -58 | -135 | 132,8 |
| Tárgyévi nettó eredmény | 589 | 1 364 | 131,6 |

2.3. A saját tőke változásainak kimutatása

IFRS szerint

| | Jegyzett tőke | Tőketartalék | Eredmény tartalék | Jogi tartalékok | Értékelési tartalékok | Adózott eredmény | Összesen |
|---|---------------|--------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| | | | | | Valós érték értékelési tartaléka | Cash-flow fedezeti tartalék | |
| Adatok millió Ft-ban | | | | | | | |
| Egyenleg 2020. január 1-én | 3 000 | 783 | 14 089 | 1 107 | 791 | - | 22 287 |
| Előző évi nettó eredmény | - | - | 2 517 | - | - | - | - 2 517 |
| Nettó átfogó eredmény | - | - | - | - | -411 | - | 1 354 943 |
| Fizetett osztalék | - | - | - 2 516 | - | - | - | - 2 516 |
| Üzleti kombináció | - | - | - | - | - | - | - |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | - | - | - 136 | 136 | - | - | - |
| Egyenleg 2020. június 30-án | 3 000 | 783 | 14 090 | 1 107 | 467 | - | 20 036 |
| Egyenleg 2021. január 1-én | 3 000 | 783 | 13 954 | 1 243 | 380 | - | 20 714 |
| Előző évi nettó eredmény | - | - | 1 354 | - | - | - | - 1 354 |
| Nettó átfogó eredmény | - | - | - | - | -127 | - | 1 364 1 237 |
| Fizetett osztalék | - | - | - | - | - | - | - |
| Üzleti kombináció | - | - | - | - | - | - | - |
| Eredménytartalékból történő átvezetések | - | - | - | - | - | - | - |
| Egyenleg 2021. június 30-án | 3 000 | 783 | 15 308 | 1 243 | 253 | - | 21 951 |

2.4. Az időszakra vonatkozó cash-flow kimutatás

| | IFRS szerint | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | <u>2020. június 30.</u> | <u>2021. június 30.</u> |
| Adatok millió Ft-ban | | |
| Adózás előtti eredmény | 647 | 1 499 |
| Készpénzmozgást nem okozó tételek: | | |
| Tárgyi eszközök átruházásából származó haszon | 0 | 0 |
| Értékvesztés és hitelezési veszteségekre képzett céltartalékok nettó összege | 127 | -281 |
| Kereskedelmi és befektetési célú értékpapírok valós érték különbözetének nem realizált (vesztesége)/nyeresége | -356 | -139 |
| Fedezeti célú derivatív eszközök nettó árfolyamváltozása | 0 | 0 |
| Alárendelt kölcsöntőke árfolyamváltozása | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása | 0 | 0 |
| Árfolyam veszteség/(nyereség) a befektetési célú ingatlanokon | 0 | 0 |
| Üzleti kombináció | 0 | 0 |
| Adókötelezettség | -58 | -135 |
| Működési pénzáramlás | -287 | -555 |
| Jelenlegi adó eszközök változása | 51 | 21 |
| Egyéb eszközök változása | -24 | -54 |
| Fedezeti célú származékos pénzügyi eszközök vált | -426 | 413 |
| Jelenlegi adó kötelezettségek változása | -45 | -13 |
| Egyéb kötelezettségek változása | 2 609 | 65 |
| Ügyfelekkel szembeni követelések változása | 544 | 494 |
| Egyéb bankbetétek változása | -40 026 | -17 405 |
| Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek változása | -6 | 8 |
| Egyéb bankok által elhelyezett betétek változása | -1 142 | 7 593 |
| Fedezeti célú származékos pénzügyi kötelezettség | -22 | 3 774 |
| Stokásos tevékenységből származó nettó pénzeszkö: | -38 487 | -5 104 |
| Tárgyi eszközök eladásának árbevétele | 0 | 0 |
| Tárgyi eszközök beszerzése | 0 | 0 |
| Immateriális javak beszerzése | 0 | 0 |
| Tőkebefektetések változása | 0 | 0 |
| Decrease in Subordinated loans | 0 | 0 |
| Capital increase | 0 | 0 |
| Befektetési célú értékpapírok változása | 42 | 9 588 |
| Befektetési célú ingatlanok változása | 0 | 0 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszkö: | 42 | 9 588 |
| Kibocsátott kötvények változása | 40 601 | -5 428 |
| Fizetett osztalék | -2 516 | 0 |
| Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénze | 38 085 | -5 428 |
| Nettó pénzeszköz változás | - | - |
| Pénzeszközállomány az év elején | - | - |
| Pénzeszközállomány az év végén | - | - |

3. Vezetőségi jelentés

3.1. A Jelzálogbank bemutatása

Az UniCredit Jelzálogbank (a továbbiakban: „Kibocsátó” vagy „Jelzálogbank”) szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet, amelyet 1998. június 8-án 3.000.000.000 forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG alapított. 2006. december 22. óta a Jelzálogbank egyszemélyes tulajdonosa az UniCredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban: UniCredit Bank)

A Jelzálogbank székhelye:1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. A Jelzálogbank telephellyel nem rendelkezik.

A Jelzálogbank fő tevékenysége a refinanszírozás és a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás. A jelzáloghitelek elsődleges biztosítékául a Magyarország területén lévő, finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjogok és zálogjog csomagok szolgálnak. A jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás a saját és refinanszírozott hitelállomány jellemzően közép és hosszú lejáratú forrásait biztosítja.

A hatékonyság növelése érdekében a Kibocsátó egyes – a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) szerint kiszervezhető, illetve az oda nem sorolt egyes kiszolgált tevékenységeit ellátó – területei, mint például a banküzem, a humánpolitika, a számítástechnika, a számvitel stb., 2008 óta folyamatosan kiszervezésre kerültek. 2009. április 1-jétől a Jelzálogbank egyes üzleti területeinek feladatait az UniCredit Bank látja el kiszervezett tevékenységként, ügynöki megbízási szerződés keretében. Ennek megfelelően az üzleti ingatlanok és a lakásvásárló magánszemélyek finanszírozásával, valamint a birtokfejlesztési és földalapú hitelezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés az UniCredit Bank látja el. A hitelezési tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevelek és kötvények kibocsátását, valamint a refinanszírozási tevékenységet továbbra is a Jelzálogbank végzi.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Adószám: 12399596-4-44
Telefon: (+36 1) 301-5500
Fax: (+36 1) 301-5530
E-mail: jelzalogbank@unicreditgroup.hu, ucjb.investor@unicreditgroup.hu
Honlap: www.jelzalogbank.hu

3.2. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai

2021. június 30-án a Jelzálogbank Igazgatóságát és Felügyelő Bizottságát az alábbi személyek alkották.

Igazgatóság

| | |
|----------------------|---|
| Farkas Bálint Márton | Belső igazgatósági tag, az Igazgatóság elnöke |
| Dr. Juhász Viktor | Belső igazgatósági tag |
| Csáky Attila | Külső igazgatósági tag |

Felügyelő Bizottság

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Giacomo Volpi | Felügyelő bizottság elnöke |
| Tóth Balázs | Felügyelő bizottsági tag |
| Anschau János | Felügyelő bizottsági tag |
| Silvano Silvestri | Felügyelő bizottsági tag |
| Ivana Lonjak Dam | Felügyelő bizottsági tag |
| Vörös Réka | Felügyelő bizottsági tag |
| Soós Gábor | Felügyelő bizottsági tag |

3.3. A Jelzálogbank tevékenységének bemutatása

3.3.1. Refinanszírozás

A tevékenység leírása

A refinanszírozási terület fő tevékenysége a kereskedelmi banki partnerek által igényelt finanszírozás biztosítása, valamint a Jelzálogbank üzleti partnerei számára korábban kihelyezett lakás-, illetve üzleti célú forint- és deviza-jelzáloghitelekkel származó portfólió menedzselése. A refinanszírozás iránti keresletre 2017-ben kedvezően hatott a Magyar Nemzeti Bank által 2017. április 1-jétől bevezetett Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM). Az új felügyeleti mutató, melynek célja a forint eszközök és források lejáratú eltéréséből eredő kockázatot mérséklése, a lakossági jelzáloghitelek fedezete mellett bevont forintforrások (pl.: jelzáloglevelek) és az 1 éven túli hátralévő lejáratú lakossági forint jelzáloghitelek nettó állományának hányadosaként számítandó ki konszolidált szinten. A JMM-re vonatkozó minimális elvárt szint a 2018. októberi kezdeti 15 százalékos szinthez képest – két lépcsőben történő emelés következtében - immáron 25 százalék, azaz a lakossági jelzáloghiteleket legalább 25 százalékban az MNB rendelet szerinti forrásoknak kell finanszírozniuk. A JMM-mutató elvárt szintje 2022. negyedik negyedévéétől a 2021. félév végéig érvényes 0,25-ös szintről 0,30-ra fog módosulni, így részben ezen körülményből kifolyólag is az üzleti aktivitás növekedése várható.

A csoporton kívüli, JMM megfelelést célzó refinanszírozás tekintetében a Jelzálogbank kettő kereskedelmi banki partnerrel rendelkezik együttműködési megállapodással. A refinanszírozási terület a meglévő refinanszírozási portfólió kezelési tevékenysége során ellátja az átárazásokat, a kapcsolódó ügyfélügyletek elő- és végtörlesztések, ingatlanfedezet-cserék, illetve további partnerbanki és ügyfélkérdések rendezési feladatait. Új állomány refinanszírozására partnerbanki igény esetén kerül sor.

A tevékenység célja és stratégiája

Az üzletág alapvető stratégiai célja az anyabank és más piaci szereplők számára refinanszírozási hitelek nyújtása. Az üzletág további célja, hogy az UniCredit Csoport és azon belül az UniCredit Bank stratégiájának keretein belül az új üzleti lehetőségeket feltárja és kihasználja.

2021-re kitűzött célok között a meglévő refinanszírozási partnerek növekvő refinanszírozási igényeinek teljesítése, valamint további partnerbankokkal történő szerződés kötés szerepel. A jövőbeli refinanszírozási üzleti tevékenységre a 2021. július 1-étől bevezetésre kerülő zöld refinanszírozás különös feltételrendszere is befolyással lesz.

A terület a portfólió kezelési és a refinanszírozási tevékenységhez kapcsolódó feladatokat az optimális forrásfelhasználás, illetve a kockázatok minimalizálása érdekében szoros együttműködésben végzi az értékpapír-kibocsátási és a kockázatkezelési területtel.

A tevékenység eredményei és kilátásai

Az államilag támogatott forint refinanszírozási állomány csökkenése 2021. első félévében is folytatódott, új kihelyezés nem volt, az állomány csökkenését a korábbi években refinanszírozott hitelek normál- és előtörlesztéseinek együttes összege mozgatta. A támogatott forint refinanszírozási állomány 2020-ban tapasztalt folyamatokhoz hasonlóan csökkent, a termék-életcikusból fakadó amortizáció nem mutatott gyorsuló ütemet; 2021. első félév végéig mintegy 291 millió forinttal apadt az állomány 2020. év végi állományhoz képest.

Az EUR devizanemű üzleti ingatlanok fedezeti könyvbenei részaránya a jelenlegi refinanszírozott állománnyal is kezelhető, így e refinanszírozási ügyletállomány növelését a Jelzálogbank nem tervezi. A meglévő devizás refinanszírozás állománya nem változott.

Anyabanki forint refinanszírozás tekintetében 2021. első félévében új kihelyezés összesen 10,7 milliárd forint értékben történt. A külső partnerbanki refinanszírozás terén 14,2 milliárd forint új kifolyósítás történt. Összességében a refinanszírozott lakossági - nem támogatott - forint hitelállomány 2021. június 30-án 190,5 milliárd forintra nőtt. 2021. év első felében az anyabanki refinanszírozás dinamikája az előzőekben jelzett összeggel sem érte el a meglévő állomány amortizációjának mértékét, azonban összességében – a csoporton kívüli partnereket is magába foglaló - új refinanszírozás a meglévő portfólió terv szerinti és a rendkívüli előtörlesztéseit fedezte, aggregált szinten a refinanszírozási portfólió 5% meghaladó mértékben bővült 2020. év végéhez képest.

2021. első felében a refinanszírozási terület teljes jelzálogbanki hitelportfólión (teljes kintlévőség) belüli részaránya a korábbi időszak 97 százalékos szintjén maradt.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) elvárt minimális szintjét 2021. első félévében a COVID-19 járvány gazdaságra gyakorolt negatív hatásainak enyhítése céljából nem emelte, a mutató elvárt szintjének az előző fejezetben bemutatott emelkedése a partnerbankok számára folyósított állomány növekedését, valamint új refinanszírozási hitelek iránti kereslet megjelenését középtávon vonhatja maga után a következő időszakban.

Mivel a Jelzálogbank az újonnan induló Zöld kötvény keretrendszerén belül zöld jelzáloglevél kibocsátását tervezi, a hazai piacon újak számító forrásszerző instrumentum megjelenéséből kifolyólag arra számít, hogy az úgynevezett „zöld eszközök” által is bővülni fog a refinanszírozási portfólió volumene.

3.3.2. Jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás

A tevékenység leírása

A Jelzálogbank a saját és refinanszírozott hitelállományának forrásait a korábbi gyakorlatnak megfelelően jelzáloglevél-kibocsátás és pénzüpiaci, illetve hosszú lejáratú hitelfelvétel által biztosítja. A Jelzálogbank az általános működéshez szükséges forrásokat az említett hitelfelvételi lehetőségek mellett fedezetlen kötvénykibocsátással is megteremtheti, ilyen típusú kibocsátásra a korábbi évekhez hasonlóan 2021-ben sem került sor.

A jelzáloglevelek és kötvények forgalomba hozatala kibocsátási program keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank jellemzően közép- és hosszú lejáratú forint- és devizaforrásokat von be a tőkepiacról.

A jelzáloglevél-kibocsátások gyakorisága és volumene változó. A támogatott forinthitelek árazásának biztosítása érdekében legalább háromhavonta szükséges kibocsátást szervezni, míg nagyobb volumenű kibocsátásokra jellemzően a lejáratok megújításakor, továbbá új refinanszírozási hitelek nyújtásakor kerül sor.

A jelzáloglevelek és kötvények jellemzően nyílt formában kerülnek kibocsátásra, de lehetőség van zártkörű kibocsátásra is.

A kibocsátott instrumentumok általában tőzsdei bevezetésre kerülnek, a programtájékoztató keretében azonban nem tőzsdei jelzáloglevél és kötvény kibocsátása is megvalósulhat.

A tevékenység célja és stratégiája

A finanszírozási tevékenység forrásául szolgáló jelzáloglevél- és kötvénykibocsátást a Stratégiai Forrásgyűjtési szakterület végzi. A közép- illetve hosszú távú forrás biztosításán felül a jelzáloglevél- és kötvénykibocsátás célja az UniCredit csoport szintű likviditási és kamat kockázat minimalizálásának támogatása a csoport szintű szabályozással összhangban.

A kibocsátó célja továbbá üzleti stratégiájával összhangban hozzájárulni a környezetvédelmi és nemzetközi klímacélok eléréséhez. Ennek megfelelően a Kibocsátó, az UniCredit Bankcsoport Fenntarthatósági Kötvény Keretrendszerén belül zöldnek minősített kötvényeket és jelzálogleveleket bocsát ki, amely kibocsátásokból bevont forrásokat olyan zöld eszközök finanszírozására, illetve refinanszírozására használja fel, amelyek megfelelnek a Keretrendszerben leírt energiahatékonysági kritériumoknak.

A Jelzálogbank tőke- és pénzüpiaci tevékenysége az UniCredit Csoport és az UniCredit Bank tevékenységével összhangban kerül kialakításra.

A tevékenység eredményei és kilátásai

2017-ben a Jelzálogbank ismét felvette a kapcsolatot a Moody's Investors Service nemzetközi hitelminősítő intézettel annak érdekében, hogy jelzáloglevelei hitelminősítéssel rendelkezzenek. A Moody's elemzői 2020. december 09-én „A2” hosszú távú hitelminősítéssel látták el a Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleket, mely minősítés 2021.09.29-i hatállyal tovább, „A1” minősítésűre javult. A Moody's Investors Service értékelési skálája alapján a jelzáloglevelek hitelminősítése a befektetési kategóriába tartozik.

2021 első félévében összesen 6,01 milliárd forint névértékű, forintban denominált jelzáloglevél került kibocsátásra (két alkalommal, nyilvános kibocsátás keretében). 2021 júniusában az UCJBF 2021/A elnevezésű jelzáloglevél esetén került sor rábocsátásra 6 milliárd forint névértékben.

A támogatott jelzáloghitelek átárazásához kapcsolódó kötelezettségnek eleget téve a tárgyidőszakban fenti kibocsátáson túl további egy alkalommal került sor ún. árazó típusú jelzáloglevél-kibocsátásra az UCJBF 2028/A tekintetében.

2021 első félévében egy alkalommal került sor részleges visszavásárlásra az UCJBF 2025/A sorozat vonatkozásában összesen 7,9 milliárd forint névértékben. Jelzáloglevél lejáratra nem került sor a félév során.

A fenti tranzakciók következtében a tárgyidőszak végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevél-állomány 2020 év végéhez képest 1,9 milliárd forinttal csökkent, 2021 első félév végén az állomány – névértékben – 207,27 milliárd forintot tett ki. Más devizában denominált jelzáloglevéllel a Jelzálogbank nem rendelkezett.

2021 második felében egy jelzáloglevél sorozat, az UCJBF 2021/A lejáratra lesz esedékes.

Az MNB 2019-ben meghirdette Zöld Programját melynek célja, a hazai zöld pénzügyi szegmens fejlődésének elősegítése, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések bázisának szélesedéséhez.

Ezen célok elérése érdekében a Monetáris Tanács úgy döntött, hogy a jelzáloglevél-vásárlási program keretében az MNB a jövőben a környezeti fenntarthatóságot támogató, energiahatékonyság-növelési célú finanszírozást előtérbe helyező, zöld jelzálogleveleket fogja vásárolni. Az MNB 2021. augusztus 2-ától támaszt keresletet az elsődleges- és másodlagos piacon egyaránt a program tájékoztatójában leírt feltételeknek megfelelő hazai kibocsátású zöld jelzáloglevelek iránt.

Ezzel párhuzamosan 2021. július 1-jétől a JMM mutató számolásánál a zöld jelzálogalapú források kedvezményes súlyozással vehetők figyelembe a mutató számításakor.

A fenti két intézkedés együttesen jelentősen hozzájárulhat a hazai kibocsátású zöld jelzáloglevelek jövőbeni elterjedéséhez.

Az UniCredit Jelzálogbank első, zöld minősítéssel ellátott jelzáloglevél sorozatának kibocsátását 2021 második félévére tervezi.

Jelzáloglevél kibocsátási program

A tárgyidőszakban megvalósult jelzáloglevél kibocsátások a Jelzálogbank 2020-21. évi – 180 milliárd forint névértékű - Jelzáloglevél és Kötvény Programja keretében valósultak meg.

A tárgyidőszak elején érvényben lévő 2020-21. évi kibocsátási program a 2021-es év első félévében egy alkalommal került kiegészítésre. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését (éves jelentés) az MNB H-KE-III-300/2021. számú határozatával 2021. május 31-én engedélyezte.

A 2021-22. évi 180 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél és kötvény program elindítását a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-575/2021. számú határozatával hagyta jóvá 2021. szeptember 29-én.

3.3.3. Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása, birtokfejlesztési és földalapú hitelezés

A tevékenység leírása

Az üzletág ügyfélkörébe azon magánszemélyek tartoznak, akik a Jelzálogbankkal 2009. március 31-ig együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat megvásárolták, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősített. Az ingatlanok főként Budapesten, illetve annak agglomerációs övezetében található, kiemelt lakóövezetekben, illetve lakóparkokban. Ezen ingatlanok vételi ára gyakran a piaci átlagár fölött volt, ebből következően megvásárlásukkor nagyobb hitel igény jelentkezett. Ennek megfelelően a Jelzálogbank lakossági portfóliójában az átlagos hitel nagyság a versenytársak által publikált hasonló számadatokat meghaladta.

A Jelzálogbank elsősorban őstermelő magánszemély ügyfeleknek, illetve egyéni vállalkozóknak nyújtott birtokfejlesztési forinthiteleket, illetve szabad felhasználású jelzáloghiteleket termőföld biztosíték kikötése mellett.

A tevékenység célja és stratégiája

2010. január 1-jétől a Jelzálogbank üzletszerű lakásfinanszírozási, valamint birtokfejlesztési és földalapú hitelezési tevékenységet nem folytat, új hitelszerződéseket nem köt, ezért az üzletágak legfőbb célja a meglévő hitelállomány elvárt jövedelmezőségét biztosító utógondozási tevékenységének minél magasabb színvonalú ellátása. A meglévő portfólió kezelésével, utógondozásával kapcsolatos operatív tevékenységeket az UniCredit Bank végzi.

A tevékenység eredményei és kilátásai

A lakásvásárló magánszemélyek hitelportfóliója (kintlévősége) 2021. június 30-án 4,63 milliárd forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) mintegy 2,2 százalékát adta.

A birtokfejlesztési és földalapú hitelek, valamint a kisvállalati hitelek állománya (kintlévősége) 395,8 millió forint volt, mely a teljes jelzálogbanki hitelállomány (teljes kintlévőség) 0,19 százalékát adta a féléves jelentés vonatkozási időszakában.

3.4. A Jelzálogbank főbb kockázatai

3.4.1. A makrogazdasági környezet alakulásából eredő kockázatok

Egy év távlatából visszatekintve igencsak optimistának bizonyultak azok a várakozások, amelyek szerint az első tavaszi sokk elmúltával gyorsan magunk mögött tudhatjuk a COVID-19 világjárványt és a korlátozások feloldását, majd a romeltakarításokat követően az élet hamar visszatérhet korábbi medrébe. A kormányok hatalmas élénkítő csomagokkal, a monetáris hatóságok extra likviditással és laza kondíciókkal igyekeztek támogatni a gazdaságok mielőbbi talpra állását. A csak vészforogatókönyvekben szereplő újabb járványhullámok miatt ismét szükségessé váló korlátozások azonban a legtöbb országban megtörték a felépülés kezdeti lendületét. A tavaszival ellentétben a COVID-19 későbbi terjedése, időbeli lefutása és súlyossága térségenként, sőt Európában országonként is, erősen eltérő mintát követett. Volt, ahol a második és a harmadik hullám teljesen egybemosódott, máshol, mint például Kínában, sikerült megakadályozni a járvány kiújulását. Az esetszámok leszorítását célzó intézkedések országonként különböző időpontokban, néhol jelentős késéssel, és a gazdaság védelme érdekében a helyzet súlyosságához képest jóval enyhébb formában kerültek bevezetésre. Ráadásul a gazdasági kárenyhítésre, illetve a helyreállításra fókuszáló programok – a válságkezelés összehangolására tett uniós törekvések és elfogadott tervek ellenére – nagyrészt nemzeti keretek között valósultak meg, és a koncepciók és mértékek tekintetében szintén jelentősen eltértek egymástól. Mindezek következményeként az országonkénti makropályák nagyon elváltak egymástól, ami első körben széttöredezte a rövid készletezéssel működő globális ellátási láncokat, majd máig ható lokális kínálati hiánnyal és gyors költségoldali áremelkedéssel járó fennakadásokat okozott a termelési folyamatokban.

A COVID-19-el szemben hosszútávú, tartós megoldást jelentő vakcina kifejlesztése soha nem látott ütemben folyt, ennek köszönhetően novemberre több gyártó is megjelent saját hatóanyagával, és az engedélyeztetéseket követően decemberben a legtöbb fejlett ország megkezdhette a lakosság tömeges oltását. Annak érdekében, hogy ne alakuljon ki az alacsonyabb jövedelmű tagországokat hátrányosan érintő felvásárlási verseny az unión belül, Brüsszel közösen európai vakcinabeszerezési programot dolgozott ki. Ennek keretében az Európai Bizottság a tagállamok nevében beszerzési megállapodásokat kötött az egyes oltóanyaggyártókkal, így minden tagország egységes áron juthatott a lakosság arányában felosztott vakcinaszállítmányokhoz. A lassú engedélyeztetés, az elégtelen gyártókapacitás és szervezési hiányosságok miatt az uniós oltási program vontatottan indult, ezért Magyarország januárban az orosz Sputnik és kínai Sinopharm vakcinákból is jelentős mennyiséget vásárolt. Bár a többlethatóanyag felgyorsította a hazai oltási programot, a korábbiaknál fertőzőbb harmadik COVID-19 hullámot – az akkor még alacsony átoltottság és a késve meghozott korlátozások miatt – nem volt képes feltartóztatni. Az újabb vírusvariánsokkal szemben a jelenleg alkalmazott hatóanyagok egyre kevésbé védenek, amit jól mutat, hogy több, magas vakcinázási arányt felmutató országban már nyár elején ismét beindult a járvány, és a helyzet globálisan is egyre romlik. Magyarországon egyelőre alacsony szinten stagnálnak az esetszámok, de nagyon valószínű, hogy nyár végén, ősz elején egy negyedik hullám veszi majd kezdetét. Az újabb vírusmutációk megjelenése mellett további kockázatot jelent, hogy a fejlett országokban az átoltottság jóval a nyájimunitást biztosító aránytól elmaradó 60-70% körül látszik stagnálni.

A magyar gazdaságnak sikerült a tavaly októbertől kezdődő második és februárban beindult harmadik járványhullámot különösebb megrázkódtatás nélkül átvészelnie, és a második negyedévi 2,7%-os növekedésnek köszönhetően 2021 első felére teljesen ledolgozta a COVID-19 miatt 2020-ban elszenvedett visszaesést. A gyors felépülést több tényező is támogatta. Ezek közül az első és legfontosabb a gazdasági szereplők helyzethez való gyors és hatékony alkalmazkodása, ami az első hullám okozta sokkra adott válaszul nem csak nálunk, de a legtöbb fejlett gazdaságban végbement. Itthon ebben jelentett segítséget a hazai válságkezelés országrészét magára vállaló MNB a 2021 júniusában lezárult NHP Hajrával és a hitelmoratóriummal. Az egy járványhullámot feltételező, áprilisban kidolgozott gazdasági mentőcsomag fiskális része – a legtöbb országban követett koncepcióval ellentétben – elsősorban nem a gazdasági károk enyhítésére, hanem a járvány utáni gyors felépülésre (beruházások vállalása támogatásért cserébe) fókuszált, így az újabb járványhullámok miatt hatása csak jelentős késéssel tudott érvényesülni. 2020-ban mind a vállalati, mind a közösségi beruházások estek, a trendet csak az utóbbinál sikerült megfordítani 2020 negyedik negyedévében. A fiskális mentőcsomag idővel nagyon felhígult, és a számtalan egyedi, a COVID-19 járványhoz nem kapcsolódó kiadási tétel nyomán a büdzsé pénzforgalmi hiánya, a 6%-kal magasabb adóbevételek ellenére, 2020-ban négyszerese lett az előző évinek. Mivel az év végi, helikopter-péNZ jelleggel kifizetett összegek döntő hányada nem kapcsolódott válságkezeléshez, a fiskális extra források nem kerültek azonnal elköltésre, ezért csak 2021 első felében voltak képesek erősíteni a gazdaság keresleti oldalát. A növekedés egyetlen pillérét 2020-ban a kedvező globális klíma által támogatott áruexport jelentette, ehhez csatlakoztak 2021 elejétől az élénkülő közösségi fogyasztás és az állami beruházások, majd a második negyedévtől – a harmadik hullám lecsengését követő áprilisi nyitás jótékony mellékhatásaként – a háztartások szabadidős és turisztikai célú szolgáltatásokra fordított kiadásainak megugrása.

Bár a GDP 2021 első felére elérte a válság előtti szintjét, a külföldi beutazó turizmus és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások felépülése még várat magára. Érdemi javulásra ezen a téren addig nem is lehet számítani, amíg a COVID-19 járvány egészségügyi kockázatai nem mérséklődnek jelentősen. Az ennek előfeltételét jelentő globális nyájimmunitás elérésére azonban a vírus mutálódása és a szükségéstől még mindig elmaradó, csak lassan emelkedő átoltottsági arány miatt belátható időn belül alig van esély. A gazdaság egyéb területein viszont nagyon jók a növekedési kilátások. A válság alatt a háztartások igyekeztek óvatosan költeni, a harmadik hullám vége e tekintetben látványos pozitív korrekciónak nyitott utat. A kibővült lakástámogatási lehetőségek és a lakás ÁFA 5%-ra történt csökkentése nyomán újabb lakásberuházási és felújítási hullám várható az idén és jövőre. A termelő vállalkozások nem csak az élénkülő belső keresletből, de a kedvező globális folyamatokból is profitálhatnak. Mindezek felül a dinamikus bővülő közösségi beruházások és az újra növekedésnek induló vállalati beruházások is erősítik majd a gazdasági konjunktúrát. A beruházási aktivitást hosszabb távon lesz képes támogatni az a 2511 milliárd forintos keret, amit a vírusválság miatt létrehozott uniós helyreállítási és ellenálló képességi eszköz biztosít Magyarországra számára. Bár a kormány által beadott terveket az EB-nek még jóvá kell hagynia, a kabinet csúszás esetén megkezdheti a támogatások előfinanszírozását. Ez egyben azt is jelenti, hogy kedvezőtlen forgatókönyv megvalósulása esetén a GDP arányos pénzforgalmi hiány jóval magasabb lehet az általunk idénre várt 9,9%-nál. Az ESA szemléletű hiányt ez az esetleges megcsúszás nem érintené, azonban a PM által jelzett 7,9%-os hiány, így, hogy a gazdaság már elérte a válság előtti teljesítőképességét, rendkívül magasnak tűnik, és nagyban hozzájárul a már amúgy is jelentős inflációs nyomás további erősödéséhez. A büdzsé 2020 évi 8,1%-os ESA szemléletű hiánya és a GDP 5%-os visszaesése a GDP arányos államadósság megugrását eredményezte, a 2019-es 64%-ról 80,4%-ra. 2021-ben az 5,9% közelébe várt reál növekedés, valamint a gyors áremelkedés összességében 79% alá nyomhatja le ezt az arányt.

Az infláció néhány hónapnyi lassulást követően 2021 februárja óta folyamatosan és gyors ütemben emelkedik. A trendet több, részben átmeneti, részben tartósan ígérkező tényező is táplálja. Ezek egyikét a globális ellátási láncok már említett zavarai jelentik, amelyek a mellett, hogy fennakadásokat okoznak a termelésben, a kereslet COVID-19 járvány enyhülését követő élénkülésével párhuzamosan lényegében minden fejlett gazdaságban gyorsítják az árdinamikát. Nálunk, a döntően importból származó feldolgozott ipari termékek korábban hűtötték az inflációt, ám ez a hatás mostanra lényegében megszűnt. Szakértők többsége, – köztük a FED és az EKB – átmeneti jelenségként tekint a problémára, és úgy véli, hogy még ha a korábban vártnál lassabban is, de előbb-utóbb helyreáll a termelési, szállítási folyamatok szinkronja, ami véget vet majd az árak emelkedésének. A háztartások nyitást követően felerősödő költségek kedvező szintén az inflációt erősíti, hatása vélhetően átmeneti lesz és addig tart majd, amíg a privát fogyasztás – reálértéken számítva – el nem éri a válság előtti szintet. Az inflációs folyamatok hazai sajátossága, hogy az ismét egyre feszesebbé váló munkaerőpiac által hajtott bérkiáramlás, valamint a magas költségvetési hiánynon keresztül megvalósuló fiskális élénkítés felerősíti az amúgy is nehezen kontrollálható globális inflációs hatásokat.

A fokozódó inflációs kockázatok miatt az MNB júniusban, – szakítva az extra laza kondíciókhoz ragaszkodó évtizedes politikával – szigorítási ciklusba kezdett. Az akkor 0,6%-ról 0,9%-re módosult alapkamatot a monetáris tanács július 27-én újabb 30 bázisponttal 1,2%-ra emelte, továbbá az egynapos betéti és hitelkamatot is feljebb tolta 30 bázisponttal, így az előbbi 0,25%-ra, az utóbbi 2,15%-ra emelkedett. A kamatfolyosó paramétereinek júliusi módosításával öt év után megszűnt a negatív kamatok korszaka. A kamatok emelése mellett a szigorítás részeként a jegybank bejelentette, hogy megszünteti a hosszúlejáratú fedezett hiteleszközét. Az MNB alelnöke, Virág Barnabás a kamatdöntő ülést követően további 30 bázispontos kamatemelést helyezett kilátásba augusztusra, valamint, hogy az inflációs pálya szeptemberi kiértékelése utáni hónapokban további kamatemelésekre kerülhet sor, amennyiben az infláció az év vége felé nem közeledik a 4%-os szint felé. Mivel erre jelenleg kevés esélyt látunk, nem tudjuk kizárni annak lehetőségét, hogy az irányadó kamatláb az év végéig jóval a jelenleg általunk cikluszárónak várt 1,5%-os szint fölé emelkedjen. Az újabb, erőteljes szigorítás és az ígért emelések többek közt a jegybank infláció elleni harcának komolyságát hivatottak demonstrálni. A hitelesség fenntartása a forint jó szereplése és ezen keresztül az infláció féken tartása szempontjából kritikus jelentőséggel bír. A már három hónapja jóval a 2-4%-os célsáv felett tartózkodó infláció és a kedvezőtlen alapfolyamatok miatt a hazai fizetőeszköznek hathatós támaszra volt szüksége, amit lényegében meg is kapott a meghozott döntések és a kísért kommunikáció révén. A jegybank határozott fellépése ellenére a forint sérülékeny maradhat hosszabb távon, főleg, ha a cseh és a lengyel jegybank a magyar alapkamatnál magasabbra emelné saját irányadó rátáit.

A pandémia a gazdaság más területeihez hasonlóan a lakáspiacot is nagyon visszavetette. Az előző évihez képest 36%-kal kevesebb lakásépítési engedély került kiadásra, az eladásra épített lakások száma ugyanakkor 34%-kal meghaladta a 2019 évben átadottakét. Bár 2020-tól újra 27% lett a lakásáfa, ebben az időszakban az értékesítések számottevő része még az 5%-os, kedvezményes ÁFA igénybevételével történt, ami hozzájárult a lakásépítés lendületének a fenntartásához. Az adásvételek száma 2020-ban a teljes lakáspiacon 18,6%-kal 127,8 ezerre esett, a használt lakásoké 17,8%-kal 119,9 ezerre, az újaké közel 30%-kal 7900-ra. A recesszió főként az új-lakás piacot sújtotta, a 2020-ban eladásra épített 15 ezer lakásból csupán 7,9 ezer kelt el az ismétlődő járványhullámok és az elhúzó adminisztratív eljárások miatt. A harmadik járványhullám által dominált 2021 első negyedéve – a KSH közleménye szerint részben a csak részlegesen rendelkezésre álló adatok miatt – még rosszabb arányt mutat: a 4,4 ezer piacra került új lakásból csak 800-at sikerült értékesíteni.

A járványhullám csillapodása már az első félévben meghozta a pozitív fordulatot az építési kedv terén. A kiadott lakásépítési engedélyek 22%-kal, az épített lakások száma 12,8%-kal nőtt az előző év első félévéhez képest. A lakásárak az első negyedévben 5,3%-kal emelkedtek tavalyhoz képest, ami azt mutatja, hogy az árdinamika ismét emelkedő irányt vett a tavaly második és negyedik negyedévi lassulás után. A lakásértékesítés első negyedéves felpattanása a használt lakások piacán nem járt a pandémia előtti évekre jellemző két számjegyű drágulással, az áremelkedés év/év 5% alatt maradt. Az új lakások ára elszakadt a használtakétól, és bár kétszámjegyű drágulást produkáltak (+10,8% év/év), ez határozott lassulás az előző négy negyedévi dinamikához képest. Az árak emelkedése hosszabb távon kemény növekedési korlátot állíthat a lakáspiac elé, a lakás ÁFA 18 százalékpontos januári mérséklése például ezidáig egyáltalán nem jelent meg a lakásárakban. A lakástámogatásra jogosultak körén kívüli fizetőképes kereslet egyre nehezebben tart lépést a drágulással, az elszálló építőanyag- és lakásárak ráadásul az állami lakástámogatással megszerezhető forrásoknak is egyre nagyobb hányadát viszi el. Az aktuális kereslet-kínálati trendek alapján az valószínűsíthető, hogy 2021-ben a tavalyi 127 ezernél több, de a 2019-es 157 ezernél kevesebb adásvételre kerül majd sor, és a kereslet az olcsó, használt lakóingatlanok irányába tolódik el.

A hazai jelzáloglevél piacot a Jelzáloglevél Megfelelési Mutató (JMM) 2017 áprilisi bevezetése élesztette újjá a korábbi évek stagnálásából. A piac általános jellemzője az alacsony likviditás, amelyet támogatott az a jelenség, hogy az aukciókon megjelenő befektetők jellemzően lejáratig tartják ezeket az értékpapírokat. A koronavírus helyzet nyomán kialakuló piaci turbulenciákat és gazdasági hatásokat enyhítendő, a Magyar Nemzeti Bank 2020 áprilisában a Jelzáloglevél vásárlási programjának újraindításáról döntött, amelyet 2020 november 15-éig tartott fenn.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a Monetáris Tanács 2021. július 6-i döntése alapján környezeti fenntarthatósági szempontokat érvényesítő, a zöld lakáshitelezést ösztönző és a korszerű lakáspiacot támogató Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programot hirdetett meg, amelynek keretében az MNB a Magyarország területén székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek meghatározott feltételeknek eleget tevő jelzálogleveleinek Magyarország területén történő nyilvános forgalomba hozatala során ajánlatot tesz (elsődleges piaci vásárlás), valamint a Kibocsátó Magyarország területén kibocsátott, az MNB feltételeinek megfelelő Zöld jelzálogleveleit megvásárolja (másodlagos piaci vásárlás). Az MNB 2021. augusztus 2-ától kezdi meg a másodpiaci vásárlásokat, amelyeket visszavonásig folytat.

3.4.2. Hitelezési kockázat

A Jelzálogbank tevékenységéből adódóan a legjelentősebb kockázat a hitelezési kockázat. Ezen kockázatát a Jelzálogbank a jogszabályi követelményeknek megfelelő adósmínősítési rendszer kialakításával, a kintlévőségeinek és eszközeinek minimum negyedévenkénti minősítésével és értékelésével, kockázatkezelési szabályok kialakításával és azok rendszeres felülvizsgálatával kezeli.

A Jelzálogbank hitelkockázati szabályzatai az UniCredit Bank összevont kockázatkezelési elveinek megfelelően tartalmazzák az ügyfelek szegmentálására, a kockázatvállalási szerződések megkötésére, az ügyfelek és adósok minősítésére, a kockázatvállalási döntési rendre, a fedezetek értékelésére és monitoringjára, valamint az értékvesztésre és céltartalék képzésre vonatkozó eljárásokat. A szabályzatok kialakításánál mind a magyar jogszabályi előírások, mind az UniCredit Csoport előírásai figyelembevételre kerülnek. A késedelmes, illetve nem-teljesítő hitelek kezelését, a restrukturálási és a „soft” (a követelés behajtását a Jelzálogbank az ügyfél telefonos, illetve írásos megkeresésével kísérli meg), valamint „hard” (a követelés behajtása jogi lépéseket igényel) behajtási tevékenységet a Jelzálogbank részére az UniCredit Bank végzi, szolgáltatási szerződés alapján.

2021 első félévében a nem-teljesítő ügyfelek száma és állománya – részben a törlesztési moratórium miatt - nem változott jelentősen.

A törlesztési moratóriummal érintett hitelállomány 40%-a volt moratóriumban 2021. június végén. Mivel a Jelzálogbank pénzforgalmi számlát nem vezet, ügyfél befektetéseket nem kezel, a moratórium és a gazdasági környezet változásának hatása elsősorban a moratóriumot követő időszakban lesz mérhető, de a moratóriumban lévő hitelek monitorozása és a várható fizetési problémák azonosítása, illetve ezzel párhuzamosan az MNB ajánlásával összhangban a stage2 illetve stage3 kategóriába sorolás, a szükséges értékvesztés megképzése folyamatos.

A Jelzálogbank hitelezési kockázatait sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

3.4.3. Működési kockázat

A működési kockázat az emberek, belső folyamatok, a rendszerek nem megfelelő, vagy hibás működése, illetve külső tényező által előidézett veszteségek kockázata.

A belső és külső csalásból, üzletmenet-fennakadásból és rendszerhibákból, munkáltatói gyakorlatból és munkabiztonságból, tárgyi eszközökben bekövetkező károkból, valamint végrehajtási, teljesítési és folyamatkezelési hibákból eredő működési kockázatokat a Jelzálogbank sztenderd módszer szerint méri és kezeli.

A COVID-19 járvány hatásainak kezeléséhez kapcsolódó kiadásokat a Jelzálogbank működési kockázati ráfordításnak tekinti.

A működési kockázati eseményeket és veszteségeket a Jelzálogbank külön rendszerben gyűjti. A kockázati eseményeket értékeli, scenárióelemzéseket készít, és működési folyamatait az értékelés alapján módosítja. A működésikockázat-kezelés kontrollját kiszervezett tevékenységként az UniCredit Bank végzi.

2021-ben jelentős működési kockázati esemény nem történt.

3.4.4. Kamatkockázat

A Jelzálogbank kamatkockázata a finanszírozandó állományok és azok forrásainak különböző lejáratú szerkezetéből és eltérő kamatozásából származik. A kamatkockázat jelentkezik mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből.

A Jelzálogbank esetében a kamatkockázat adódhat

- a tervezett források és az abból finanszírozandó, jellemzően hosszú lejáratú hitelek hátralévő kamatperiódusának eltéréseiből;
- a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból;
- az annuitásos törlesztésű (amortizálódó) hitelek, valamint a jelzáloglevelek törlesztési ütemének eltéréseiből; illetve
- a hitel-előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekkel elérhető hozam és az eredeti hitelkamat (támogatási bevétellel növelt) mértéke közötti különbségből.

A kamatkockázatokat a Jelzálogbank jelenleg az eszközök és források lejáratú és átárazódási szerkezetének összehangolásával, illetve derivatív, jellemzően kamatcsere ügyletekkel kezeli.

3.4.5. Árfolyamkockázat

A Jelzálogbanknak devizaárfolyam kockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket azok devizanemétől eltérő devizában finanszírozza. A Jelzálogbank az árfolyamkockázatát az UniCredit Csoport által alkalmazott jelentések alapján folyamatosan figyelemmel kíséri, összhangban a belső és külső szabályozási rendszerekkel.

A keletkező nyitott devizapozíciót a Jelzálogbank az anyabank által megállapított limiteken belül tartja.

3.4.6. Likviditási kockázat

A Jelzálogbank treasury tevékenységének alapvető eleme a likviditás biztosítása, valamint az eszközök és források lejáratának eltéréseiből fakadó likviditási kockázat csökkentése és semlegesítése.

A Jelzálogbank a likviditási kockázat mérséklését alapvetően a követelések és kötelezettségek lejáratú szerkezetének összehangolása, valamint bankközi ügyletek révén biztosíthatja, bár jövedelmezőségi szempontokból – limitekkel szabályozott mértékig – lejáratú transzformációt is alkalmazhat.

Amennyiben a jelzáloghitelek, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (1-3 hónapos lejáratú tartomány) illetve a jelzáloglevél-kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (1 évnél hosszabb lejáratú tartomány) megoldásokat alkalmazhat.

A Jelzálogbank likviditáskezelési stratégiájának kialakítása alapvetően csoportszinten, az UniCredit Bankkal összehangoltan történik, az éven belüli és az éven túli (strukturális) likviditási pozíciókat azonban az alkalmazott egyedi limitek és belső szabályok határozzák meg.

A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a refinanszírozási ügyletek – mint tényleges kivettséget kiváltó eszközök -, illetve a refinanszírozási ügyletek által a jelzáloglevelek fedezeti könyvébe került partnerbanki ügyfélügyletek – mint potenciális kivettséget kiváltó faktorok - kamatozási és lejáratú jellemzőit egyaránt.

3.4.7. Szabályozási kockázat

A Jelzálogbank üzletmenetét és a hitelporfólió nagyságát közvetlenül befolyásolják a számviteli szabályok, valamint a hitelezésre, a befektetési tevékenységre, a bankok adózására, a Jelzáloglevél-kibocsátók körére vonatkozó, valamint az előírt pénzügyi mutatókkal kapcsolatos követelményeket megfogalmazó jogszabályok változása.

A Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutatóval (JMM) kapcsolatos szabályozás jövőbeli, előre nem látható változása (pl. az elvárt minimális szint emelése, vagy egyéb lényegi változások) a refinanszírozási hitelek iránti kereslet, illetve a piaci verseny erősödésén keresztül fejthet ki hatást a Jelzálogbank tevékenységére.

A hazai szabályozási környezet változása mellett a Jelzálogbank tevékenységét érdemben befolyásolhatja az európai uniós jogszabályok megváltozása, illetve azok hazai implementálása is.

A COVID-19 járvány hazai megjelenése kapcsán a 2021-es évben több, a hitelintézeteket és a pénzüpiacot egyaránt érintő ideiglenes szabályozás jelent meg.

A zöld jelzáloglevél kibocsátás nemzetközi sztenderdek alapján történik. Az Európai Unió sztenderd felállítására késik, a meglévő nemzetközi sztenderdek gyakran változnak, mivel lekövetik a gyorsan változó szakterületet. A gyakran változó szabályozási és standardizálási környezet, valamint a remélt változtatások egyre nagyobb kihívást jelentenek a Jelzálogbank számára.

3.5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

A Jelzálogbank tőke megfelelése 2021 első feléve végén még mindig rendkívül magas szinten zárt (CET1, 207,4%) elsősorban az alacsonyabb RWA szintnek köszönhetően. A tőkearányos és az eszközárányos megtérülés meghaladta az egy évvel korábbi szintet, amely elsősorban a magasabb bevételi szinttel, valamint a kedvezőbb értékvesztéssel magyarázható.

ROE 2021 I. félév: 12,89 %
ROE 2020 I. félév: 5,6 %

ROA 2021 I. félév: 0,89 %
ROA 2020 I. félév: 0,41 %

A nettó hitelállományra vetített rizikó költség kedvezőbben alakult a bázis időszakhoz képest, az értékvesztés képzés feloldása miatt.

COR₂₀₂₁ I. félév: -1.172,37 bp
COR₂₀₂₀ I. félév: 651,89 bp

4. Fedezeti jelentés

A jelzáloglevelek és fedezetek 2021. második félév végén fennálló értékei

2021. június 30.

| | | |
|--|------------------------|-----------|
| A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett | | |
| ➤ Névértéke (a) | 207 265 970 000 | Ft |
| ➤ Kamata (b) | 27 936 207 200 | Ft |
| Összesen (a+b) | 235 202 177 200 | Ft |
| Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett | | |
| ➤ Névértéke (c) | 0 | Ft |
| ➤ Kamata (d) | 0 | Ft |
| Összesen (c+d) | 0 | Ft |
| Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett | | |
| ➤ Névértéke (a+c) | 207 265 970 000 | Ft |
| ➤ Kamata (b+d) | 27 936 207 200 | Ft |
| Mindösszesen (a+b+c+d) | 235 202 177 200 | Ft |
| Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke | | |
| ➤ Tőkekövetelés (e) | 183 440 915 742 | Ft |
| ➤ Kamatkövetelés (f) | 46 120 104 052 | Ft |
| Összesen (e+f) | 229 561 019 794 | Ft |
| Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke | | |
| ➤ Tőkekövetelés (g) | 5 924 082 382 | Ft |
| ➤ Kamatkövetelés (h) | 311 189 650 | Ft |
| Összesen (g+h) | 6 235 272 032 | Ft |
| A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke: | | |
| ➤ Tőkekövetelés (e+g) | 189 364 998 124 | Ft |
| ➤ Kamatkövetelés (f+h) | 46 431 293 702 | Ft |
| Mindösszesen (e+g+f+h) | 235 796 291 826 | Ft |
| Pótfedezetek értéke: | | |
| ➤ Tőkekövetelés (i) | 31 000 000 000 | Ft |
| ➤ Kamatkövetelés (j) | 4 174 300 000 | Ft |
| Összesen (i+j) | 35 174 300 000 | Ft |

A pótfedezeteket teljes mértékben magyar állampapírok alkotják.

5. Nyilatkozatok

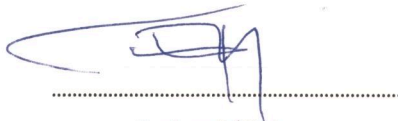
Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti 2021. évi féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Alulírottak nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad az UniCredit Jelzálogbank Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. szeptember 30.

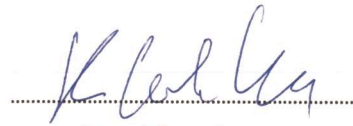
UniCredit Jelzálogbank Zrt.

1.



Farkas Bálint

Vezérigazgató, az Igazgatóság elnöke
UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Dr. Juhász Viktor

Belső igazgatósági tag
UniCredit Jelzálogbank Zrt.